

Gemeinde Elsdorf

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 46a, 1. Änd. „Elsdorf, Gewerbegebiet Oststraße/Desdorfer Strasse“

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 46a „Elsdorf, Gewerbegebiet Oststraße / Desdorfer Straße“ ist seit dem 05.12.1999 rechtskräftig. Das Plangebiet ist erschlossen und bereits überwiegend bebaut.

An das Plangebiet schliesst im Nordosten der Bebauungsplan Nr. 46b an, der seit dem 17.09.1999 rechtskräftig ist und mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffen wurden.

Durch das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46a verläuft in einer Länge von ca. 311 m eine ca. 17,0 m bzw. 17,5 m breite öffentliche Grünfläche, die naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktionen für durch den Bebauungsplan bedingte Eingriffe erfüllen sollte. Die Grünfläche ist mit standortgerechten Bäumen bepflanzt. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 46a erfolgte durch eine ebenfalls bereits durchgeführte Bepflanzung im Bereich westlich der K 38 zum Umsiedlungsstandort Neu-Etzweiler hin.

Unmittelbar an die Grünfläche angrenzende Gewerbebetriebe, insbesondere im Bereich der schon seit langem auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6a bebauten Stichstrasse (Daimlerstrasse) benötigen, um am jetzigen Standort konkurrenzfähig bleiben zu können, dringend Erweiterungsflächen. Im Rahmen dieser Planänderung sollen daher die Grünfläche und der nordwestlich der Daimlerstrasse entlang der Grünfläche vorgesehene Radweg als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Da im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 46b eine archäologisch bedeutsame Fundstelle nachgewiesen wurde, die im Boden erhalten werden soll, wird hier im Rahmen eines Änderungsverfahrens anstelle von Gewerbegebiet öffentliche Grünfläche bzw. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-

schaft in einer Grösse von ca. 0,95 ha festgesetzt. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist flächenmässig größer als die im Bebauungsplangebiet Nr. 46a ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Grünfläche und soll zukünftig u.a. deren Ausgleichsfunktionen übernehmen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsdorf.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Baugebietes zusätzliches Gewerbegebiet mit überbaubaren Flächen für erforderliche Betriebserweiterungen ausgewiesen werden. Damit wird verhindert, dass Betriebe aufgrund beengter Betriebsflächen ihren derzeitigen Standort aufgeben.

Die entfallende Grünfläche mit Ausgleichsfunktionen soll in den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46b verlegt werden, da hier zur dauerhaften Sicherung einer im Boden befindlichen archäologischen Fundstelle (villa rustica) anstelle von Gewerbegebiet eine zusätzliche Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Rahmen einer Planänderung ausgewiesen wird.

3. Beschreibung der geänderten Planinhalte

Anstelle der entfallenden öffentlichen Grünfläche und des als Verbindung zwischen der K 43 (Desdorfer Strasse) und der Daimlerstrasse ursprünglich vorgesehenen Radweges wird zusätzliches Gewerbegebiet in einer Größe von ca. 0,55 ha festgesetzt.

Auf die Fläche für den Radweg kann verzichtet werden, da die Anbindung des Gewerbegebietes so ausgebaut wurde, daß hier bei Bedarf nachträglich innerhalb der Verkehrsflächen ein Radweg mit Anbindung an den an der K 43 vorhandenen Radweg angelegt werden kann.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs der angrenzenden Gewerbebetriebe wurden die zusätzlichen überbaubaren Flächen so geplant, daß sie der Bebauung an der Stichstraße der Daimlerstrasse bzw. im Bereich zwischen Daimlerstrasse und Dieselstrasse der nordöstlich angrenzenden Baufläche zugeordnet sind. Das Gewerbegebiet wird entsprechend den Festsetzungen für die angrenzenden Bereiche aus Immissionsschutzgründen in der Nutzung eingeschränkt (GE Zone 2 bzw. Zone 3). Alle übrigen Festsetzungen, insbesondere in bezug auf den Ausschluss von Einzelhandel, das Mass der baulichen Nutzung und die zulässigen Gebäudehöhen wurden ebenfalls übernommen.

Im Gewerbegebiet werden im Änderungsbereich ca. 0,15 ha Fläche zusätzlich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die die überbaubaren Flächen unterbrechen, der inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes dienen und Ausgleichsfunktionen übernehmen sollen.

Öffentliche Verkehrsflächen, die der Erschließung dienen, werden nicht geändert.

4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die öffentliche Grünfläche, die bereits mit Laubbäumen bepflanzt ist, wird in gleicher Grösse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46b, 1. Änderung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und am neuen Standort entsprechend bepflanzt.

Soweit innerhalb der bisherigen Grünfläche der vorhandene Baumbestand der geplanten Nutzung nicht entgegensteht soll er erhalten werden. Die übrigen Gehölze werden -soweit möglich- in die zukünftige Ausgleichsfläche umgepflanzt.

Mit der Planänderung wird zusätzliches Gewerbegebiet in einer Grösse von 0,55 ha ausgewiesen. Davon sind 0,15 ha als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so daß max. 0,40 ha bebaut oder versiegelt werden können. Nach der als Anlage beigefügten Berechnung des zusätzlichen Ausgleichsbedarfs beträgt der zusätzlich erforderliche Ausgleich ca. 1.083 m² zu bepflanzender Fläche. Mit dem flächengleichen Ersatz der bisherigen öffentlichen Grünfläche (0,55 ha) ist daher im Bebauungsplan Nr. 46b eine ca. 0,66 ha große Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 46b als Ausgleichsfläche festzulegen und mit standortgerechten Gehölzen entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum BP Nr. 46a zu bepflanzen.

5. Abwasserbeseitigung

Für das gesamte Gewerbegebiet Oststrasse in Elsdorf liegt eine Kanalnetzplanung vor, die vorsieht, daß die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers über Mischwasserkanäle zur Kläranlage Elsdorf erfolgt.

Ausführliche Aussagen zur Abwasserbeseitigung enthält die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46a.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die technischen und wirtschaftlichen Vorgaben der Abwasserbeseitigung nicht geändert.

Es wird daraufhingewiesen, dass die Entwässerungssatzung der Gemeinde Elsdorf in der zur Zeit gültigen Fassung nicht ausschliesst, dass unverschmutztes Niederschlagswasser mit Genehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder verrieselt wird.

6. Bodenordnungsmassnahmen, Kosten und Finanzierung

Da die Gemeinde im Besitz der von der Änderung betroffenen Grundstücke ist und auch die im Bebauungsplan Nr. 46b, 1. Änderung vorgesehenen Ausgleichsflächen sich im Eigentum der Gemeinde befinden, werden bodenordnende Massnahmen zur Verwirklichung der Planänderung nicht erforderlich.

Es entstehen keine zusätzlichen Erschliessungskosten.

Aufgestellt im November 1999

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
-Bauamt-

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a „Elsdorf, Gewerbegebiet Oststrasse“

Die Bilanzierung wurde auf der Grundlage der Bewertungskriterien in der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....des Landes NRW“ durchgeführt.

- | | | |
|-----------|--|--------------------------------|
| 1. | Zusätzliches Gewerbegebiet GE | ca. 5.500 m² |
| | ursprüngl. Nutzung: Acker | |
| | Biotoptyp 3.1 Grundwert 2 | ÖW 11.000 |
| 2. | Festsetzungen im Rahmen der 1. Änd. des B-Planes Nr. 46a | |
| | GE versiegelbare bzw. bebaubare Fläche ca. 4.000m ² | ÖW 0 |
| | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im GE
ca. 1.500m ² Biotoptyp 2.2 Grundwert 3 | ÖW 4.500 |
| 3. | Ausgleichsdefizit | ÖW 6.500 |

Der Ausgleich kann durch Bepflanzung (Biotoptyp 8.1) einer 1.083 m² grossen Ausgleichsfläche mit dem Grundwert P ÖW 6 erfolgen.

Die Anpflanzung soll im Bebauungsplan Nr. 46b, 1. Änderung (Anlage) innerhalb der mit C gekennzeichneten ca. 6.600 m² grossen Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Die Grösse der Ausgleichsfläche errechnet sich aus der Ersatzanpflanzung für die entfallende öffentl. Grünfläche in einer Grösse von 5.500 m², die Gewerbegebiet wird und der erforderlichen 1.083 m² grossen Anpflanzung zur Kompensierung des unter Ziff. 3 ermittelten Ausgleichsdefizites.

Aufgestellt im November 1999

Gemeinde Elsdorf
Der Bürgermeister
-Bauamt-